

Comune di Rimini

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

(Adempimenti di cui alla L.R. 5 Luglio 1999 n.14)

Approvato con Delibera di C.C. n.166 del 13.12.2001

Modificato con Delibera di C.C. n.56 del 27.5.2010

Integrato con Delibera di C.C. n.68 del 30.3.2011

NORME TECNICHE

APPARATO NORMATIVO, REGOLAMENTARE E DI ORIENTAMENTO PROGRAMMATICO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1

Oggetto del Piano

Il Piano degli Insediamenti Commerciali del Comune di Rimini attiene al sistema degli adempimenti alla L.R. n.14/1999 ed in particolare ispirandosi ai principi di cui al comma 2 dell'art.1 della medesima legge:

- definisce gli obiettivi settoriali, le scelte territoriali e le azioni da compiersi nella prospettiva del potenziamento, della riqualificazione e della valorizzazione della rete commerciale, dell'arricchimento dell'offerta, del miglioramento dei livelli di servizio e dell'incremento dell'efficienza rispetto alla distribuzione ed alle caratteristiche della domanda, attraverso le linee di indirizzo del riequilibrio, della competitività e dell'integrazione;
- ricerca la coerenza tra le politiche urbanistiche e le strategie di intervento settoriale nel commercio, promuovendo anche l'uso di strumenti unitari di attuazione sul territorio;
- garantisce la compatibilità tra il sistema normativo urbanistico ed il sistema regolamentare del commercio, favorendo processi di integrazione ed unificazione delle procedure di gestione e controllo delle attività edilizie e delle attività economiche.

2

Elaborati del Piano

Il Piano degli Insediamenti Commerciali è costituito dai seguenti elaborati:
Quadro analitico:

- tav. 1 Rete commerciale al dettaglio in sede fissa esistente
- tav. 2 Localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita esistenti
- tav. 3 Potenzialità insediative commerciali del P.R.G. vigente
- Schede di analisi urbanistica delle medie e grandi strutture di vendita esistenti
- Schede di analisi e valutazione delle aree con potenzialità insediativa commerciale del P.R.G. vigente: aree idonee

Progetto:

- tav. 4 Sintesi schematica delle aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 7 della L.R. 5/7/99 n.14 ed ambiti di monitoraggio e bilancio dell'attuazione del Piano
- tav. 5 Aree di P.R.G. da destinare a medie e grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 7 della L.R. 5/7/99 n.14 e zone soggette a Progetti di valorizzazione commerciale
- Apparato normativo, regolamentare e di orientamento programmatico
- Relazione illustrativa

3

Contenuti dell'apparato normativo, regolamentare e di orientamento programmatico

L'apparato normativo, regolamentare e di orientamento programmatico del Piano degli Insediamenti Commerciali è costituito dai seguenti allegati:

- a) Criteri per il rilascio di autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita di cui al comma 3, dell'art. 8 del d.lgs. N.114 del 1998
- b) Norme sul procedimento concernente le domande relative alle medie strutture di vendita da adottare ai sensi del comma 4 dell'art. 8 del d.lgs. N. 114/1998
- c) Orientamenti programmatici per l'attuazione del Piano

I Criteri di cui alla lett. a) precedente sono adottati dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 6 lett. b) dell'art. 3 della L. R. n. 14/1999. Le norme di cui alla lett. b) precedente modificano e integrano i regolamenti locali e sono da adottarsi secondo le procedure per i medesimi previste. Gli orientamenti programmatici di cui alla lett. c) definiscono criteri e strumenti dell'Amministrazione comunale per l'attuazione del Piano

Il Comune provvede inoltre ad adeguare alla L.R. n. 14/1999 le norme di attuazione del P.R.G. ed il regolamento edilizio per quanto attiene in particolare:

- la definizione degli usi commerciali, dei settori merceologici, delle tipologie di vendita,
- la definizione degli standards di parcheggio pubblico e di parcheggio pertinenziale
- la definizione dei casi di possibile riduzione delle dotazioni,
- la determinazione dei casi e delle modalità di monetizzazione e la destinazione delle risorse finanziarie derivanti da tali procedure,
- la determinazione dei requisiti di accessibilità alle aree di nuovo insediamento ed in genere dei requisiti urbanistici delle stesse.

Allegato A

**CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI RELATIVE
ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI CUI AL COMMA 3,
DELL'ART. 8 DEL D.lgs. N.114 DEL 1998**

CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI RELATIVE ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI CUI AL COMMA 3, DELL'ART. 8 DEL D.lgs. N.114 DEL 1998

Ai sensi del comma 6 lett. a) dell'art. 3 della L. R. n.14 del 1999 si stabiliscono i seguenti criteri per il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione, l'ampliamento, il trasferimento, la variazione o l'estensione del settore merceologico, la modificazione della classe dimensionale delle medie strutture di vendita di cui al comma 6 dell'art. 8 del D.lgs. n. 114 del 1999.

TITOLO 1- Definizioni

Art. 1-Settori merceologici

Le presenti disposizioni sono articolate in rapporto ai seguenti due settori merceologici:

- a) vendita di prodotti alimentari
- b) vendita di prodotti non alimentari

Art. 2-Tipologie commerciali

Le presenti disposizioni sono articolate in rapporto alle seguenti tipologie commerciali:

- a) esercizi di vicinato: sono gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- c) medie strutture di vendita: sono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. ed inferiore o uguale a 2.500 mq.;

d) grandi strutture: sono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Art. 2-Specificazione dimensionale delle tipologie commerciali

Le medie strutture di vendita si articolano nelle seguenti due classi dimensionali:

a) medio piccole strutture di vendita, costituite dagli esercizi od i centri commerciali così come definiti all'art. 4 successivo aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. ed inferiore od uguale a 1.500 mq.

b) medio grandi strutture di vendita, costituite dagli esercizi od i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq. ed inferiore od uguale a 2.500 mq.

Le grandi strutture di vendita sono definite di livello superiore se hanno una superficie di vendita superiore o uguale rispettivamente a 4.500 mq. se alimentari e a 10.000 mq. se non alimentari.

Art. 3- Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 1999, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalatura, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi

per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

Art. 4- Centro commerciale

Si definisce centro commerciale un'aggregazione funzionale di più esercizi commerciali, la cui superficie di vendita complessiva è superiore a 250 mq., inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Art. 5- Centro commerciale di vicinato

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura di vendita.

Art. 6- Centri commerciali di attrazione

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono centri commerciali di attrazione di livello inferiore quelli comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture la cui superficie di vendita risulta complessivamente inferiore a 4.500 mq. per le strutture alimentari e a 10.000 mq per le strutture non alimentari e con una superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Si definiscono centri commerciali di attrazione di livello superiore quelli comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore ovvero di

medie strutture e/o di grandi strutture la cui superficie di vendita risulta complessivamente superiore a 4.500 mq. per le strutture alimentari e a 10.000 mq. Per le strutture non alimentari.

Art. 7- Complesso commerciale di vicinato

Costituisce complesso commerciale di vicinato un'aggregazione, nell'ambito di una o più unità edilizie, dei seguenti tipi di esercizi:

-esercizi di vicinato,

-esercizi paracommerciali e ricreativi,

-eventuali medio piccole strutture di vendita, qualora, pur caratterizzandosi l'insediamento per l'attrattività unitaria nei confronti degli utenti, si verificano, diversamente che per i centri commerciali, le seguenti condizioni:

a) la superficie utile destinata al commercio al dettaglio è inferiore al 50% della superficie utile complessivamente realizzata nella unità edilizia o nelle unità edilizie che definiscono l'ambito di aggregazione;

b) non vi è una gestione economica unitaria dell'intervento immobiliare.

Per tali complessi le presenti disposizioni si applicano con riferimento ai singoli esercizi in rapporto alla tipologia individuale di ciascuno.

TITOLO 2- Requisiti urbanistici per le medie strutture di vendita

Art. 8- Dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, di cui al comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20/2000

Ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 fino alla approvazione del PSC, del RUE e del POC in conformità alla legge medesima, si applicano con riferimento alla dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, le disposizioni contenute nel P.R.G. vigente.

Il P.R.G. prevede anche i casi di possibile “monetizzazione” delle dotazioni prescritte ai sensi del punto 5.1.2 della delibera del Consiglio Regionale n. 1253/1999.

Sino all'adeguamento del P.R.G. alla L.R. n. 14/1999, per quanto attiene la dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, i parcheggi pertinenziali, l'organizzazione degli spazi e degli accessi si fa riferimento alla delibera del Consiglio Regionale n. 1253/1999.

Art. 9- Dotazioni di parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono adibiti al parcheggio dei veicoli dei clienti che accedono all'insediamento e pertanto devono garantire per localizzazione, organizzazione e modalità di gestione una adeguata accessibilità nei modi indicati dal P.R.G.

Il Comune può concordare col soggetto interessato modalità di gestione e tempi di apertura particolari per rispondere a finalità di carattere generale.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali è definita, in mancanza di specifica previsione urbanistica, da quanto stabilito in relazione al settore merceologico, alla tipologia commerciale ed alla classe dimensionale dalla Delibera di Consiglio Regionale n.1253/99.

Il P.R.G. può prevedere anche i casi di possibile riduzione delle dotazioni ai sensi del punto 5.2.5 della Delibera del Consiglio Regionale n. 1253/1999

Art. 10- Organizzazione degli spazi e degli accessi

Nei casi in cui sia prescritto dal P.R.G. o dai suoi piani attuativi:

- deve essere assicurata adeguata dotazione di posti per motocicli e biciclette;
- devono essere realizzate aree specifiche per il carico e lo scarico merci ed aree destinate a parcheggio dei veicoli merci;
- devono essere realizzati innesti attrezzati sulla viabilità pubblica;
- deve essere definito ed adeguatamente attrezzato lo spazio per la fermata del mezzo del trasporto urbano collettivo.

TITOLO 3- Disciplina delle medie strutture di vendita esistenti

Art. 11- Criteri di classificazione

Ai fini della specificazione del regime urbanistico delle aree attualmente insediate da esercizi commerciali costituenti medie strutture di vendita e della determinazione delle modalità autorizzative inerenti le medesime attività, le disposizioni del presente titolo sono articolate in rapporto alla seguente classificazione:

- a) Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile
- b) Medie strutture di vendita esistenti comprese entro ambiti soggetti a progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999
- c) Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G. in contrasto di destinazione di zona.
- d) Medie strutture di vendita esistenti ubicate all'interno dell'ambito di riorganizzazione e di decongestionamento del sistema della circolazione stradale
- e) Medie strutture di vendita già autorizzate per tabelle merceologiche costituenti attività complementari ad altre attività principali relative al settore degli auto-moto-veicoli.

Art. 12- Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile

Le medie strutture di vendita esistenti, comprese nell'elenco di cui alla tab. 1 allegata, ubicate in aree di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile sono soggette alle seguenti disposizioni:

- l'incremento della superficie di vendita è autorizzabile purché compatibile con le norme del PRG vigente e nei limiti massimi di

superficie della classe dimensionale di appartenenza, nel rispetto comunque dei requisiti urbanistici di cui al titolo 2;

-non è ammessa la modificazione o l'estensione del settore merceologico da non alimentare ad alimentare, se non all'interno di un piano di valorizzazione commerciale;

Il trasferimento o l'apertura di medie strutture di vendita nei sedimi attualmente occupati dalle medie strutture di vendita di cui al presente articolo è autorizzabile per il medesimo settore merceologico e per la medesima classe dimensionale o per classe dimensionale inferiore, nel rispetto dei requisiti urbanistici di cui al titolo 2.

Art. 13- *Medie strutture di vendita esistenti ubicate in ambiti soggetti a progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999*

Le medie strutture di vendita esistenti ubicate in ambiti soggetti a progetti di valorizzazione commerciale e comprese nell'elenco di cui alla tab. 2 allegata sono soggette alla seguente disposizione:

- interventi di ampliamento della superficie di vendita, variazioni del settore merceologico, frazionamento in più esercizi commerciali non sono ammessi fuori del progetto di valorizzazione commerciale.

Il trasferimento o l'apertura di medie strutture di vendita nei sedimi attualmente occupati dalle medie strutture di vendita di cui al presente articolo è autorizzabile solo se previsto nel progetto di valorizzazione commerciale, salvo avvenga senza aumento delle superfici di vendita e senza il ricorso ad opere edilizie ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il progetto di valorizzazione commerciale può altresì prevedere, ai sensi del comma 4 lett. C, dell'art. 8 della L.R. n. 14/1999, la realizzazione di medio piccole strutture di vendita nell'ambito di complessi commerciali di vicinato.

Art. 14- Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G. in contrasto di destinazione di zona

Per le medie strutture di vendita esistenti, comprese nell'elenco di cui alla tab. 3 allegata, ubicate in aree di P.R.G. in contrasto di destinazione di zona, non sono ammesse variazioni in loco dell'attività e delle sue caratteristiche merceologiche e dimensionali; sono ammessi solo il trasferimento in area idonea ovvero il subingresso

Non è consentito il trasferimento o l'apertura di medie strutture di vendita nei sedimi attualmente occupati dagli esercizi commerciali di cui al presente articolo.

Art. 15- Medie strutture di vendita esistenti ubicate all'interno dell'ambito di riorganizzazione e di decongestionamento del sistema della circolazione stradale

Le medie strutture di vendita esistenti, comprese nell'elenco di cui alla tab. 4 allegata, ubicate all'interno dell'ambito di riorganizzazione e di decongestionamento del sistema della circolazione sono soggette alle seguenti disposizioni:

- l'incremento della superficie di vendita è autorizzabile purché compatibile con le norme del PRG vigente e nei limiti massimi di superficie della classe dimensionale di appartenenza solo qualora sussistano o si realizzino contestualmente le seguenti condizioni:

a) chiusura degli accessi diretti sulla strada statale e immissione su una viabilità alternativa o di servizio parallela alla statale confluyente in intersezioni attrezzate secondo un progetto infrastrutturale approvato dal Comune;

b) reperimento ed attrezzatura della dotazione di aree di parcheggio sia pubblico che privato in misura conforme ai requisiti definiti all'art. 2 precedente e con riferimento sempre alla complessiva superficie di vendita, comprensiva di quella esistente.

Il trasferimento o l'apertura di medie strutture di vendita nei sedimi attualmente occupati da medie strutture di vendita di cui al presente articolo è autorizzabile per il medesimo settore merceologico e per la medesima classe dimensionale o per classe dimensionale inferiore ed alle medesime condizioni di cui alle lettere a) e b) precedenti.

Art. 16- Strutture di vendita già autorizzate per tabelle merceologiche costituenti attività complementari ad altre attività principali relative al settore degli auto-moto-veicoli

Le strutture di vendita già autorizzate ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 426/1971 per tabelle merceologiche costituenti attività complementari ad altre attività principali relative al settore degli auto-moto-veicoli sono indicate nell'elenco di cui alla tab. 5 allegata.

Nei casi in cui l'attività principale sia stata autorizzata sulla base di una disciplina diversa da quella inerente il commercio al dettaglio (come nel caso del regime in concessione), qualora si abbia subingresso ed esso comporti variazione sostanziale di attività, ossia l'attività di vendita al dettaglio diventi prevalente od esclusiva, è necessaria l'autorizzazione al pari del trasferimento o dell'apertura di nuova attività, subordinata al rispetto dei requisiti in tali casi previsti.

TITOLO 4-Disciplina della trasformazione degli esercizi di vicinato in medie strutture

Art. 17- Riqualificazione della rete commerciale esistente

Ai fini del consolidamento e della riqualificazione della rete commerciale esistente può essere autorizzata, alle condizioni stabilite agli articoli successivi, anche in aree non specificamente individuate dalla Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento alla L.R. n.14/1999, la realizzazione di medio piccole strutture di vendita mediante ampliamento, entro i limiti di superficie indicati al successivo art. 18, degli esercizi di vicinato esistenti alla data di approvazione dei presenti Criteri (sia quelli autorizzati in sensi dell'art. 24 della Legge n. 426/197 sia quelli per i quali è stata data preventiva comunicazione al Comune ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del D.lgs. n. 114/1998).

Art. 18- Realizzazione di medie strutture per ampliamento degli esercizi di vicinato

L'ampliamento, senza variazione o estensione del settore merceologico, di un esercizio di vicinato esistente (in quanto già autorizzato ai sensi dell'art.24 della Legge n. 426/1971 per il quale è stata data preventiva comunicazione al Comune ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del D.lgs. n. 114/1998), per una superficie di vendita che sommata a quella preesistente comporti il superamento di 250 mq. può essere autorizzato, purché compatibile con le disposizioni del P.R.G., alle seguenti condizioni:

a) qualora l'esercizio sia compreso entro un'area soggetta a progetto di valorizzazione commerciale l'ampliamento è consentito nei casi ed entro i limiti da questo previsti;

- b) qualora l'esercizio di vicinato sia compreso entro il perimetro del territorio urbanizzato come definito dal P.R.G., ad eccezione delle aree di cui alla lett. a) precedente, l'ampliamento è consentito fino al limite del 100% della superficie di vendita risultante dall'ultima autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 426/1971 o dalla preventiva comunicazione al Comune ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del D.lgs. n. 114/1998, e previo raggiungimento dei requisiti urbanistici di cui al titolo 2 con riferimento all'intera superficie commerciale e di vendita;
- c) è escluso nelle zone per insediamenti produttivi D1, nelle aree con accesso diretto alle strade classificate di tipo B o C dal Piano generale urbano del traffico e nelle zone non previste alle lettere a) e b) precedenti.

Art. 19- Autorizzazione dovuta

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 14/1999, costituisce atto dovuto il rilascio di autorizzazione all'apertura di una medio piccola struttura di vendita, nel rispetto delle disposizioni del P.R.G., delle condizioni di cui al comma 2 e dei requisiti urbanistici di cui al titolo 2. Valgono, in quanto ulteriori requisiti urbanistici, le limitazioni di cui alla lett. a) dell'art. 18 precedente e le esclusioni di cui alla lett. c) del medesimo articolo.

Ai fini di cui al comma 1 il rilascio dell'autorizzazione è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato;
- b) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 426/1971, per la vendita di generi di largo e generale consumo;

- c) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale occupato, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;
- d) che il rapporto tra la superficie di vendita del nuovo esercizio ed il numero degli esercizi concentrati o accorpati non superi 250.

Il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del presente articolo comporta la revoca dei titoli autorizzatori preesistenti.

TITOLO 5- Disciplina dell'insediamento delle medie strutture di vendita in nuove aree

Art. 20- Apertura, trasferimento di sede, concentrazione di medie strutture di vendita in nuove aree

L'apertura di medie strutture di vendita, il loro trasferimento, l'insediamento per concentrazione a condizioni diverse da quelle di cui all'art. 19 precedente sono autorizzabili oltre che nei casi previsti al titolo 3, nelle aree specificamente previste dal P.R.G. per la localizzazione di medie o grandi strutture di vendita.

In conseguenza alle disposizioni dettate in materia di insediamenti commerciali dall'art.8.2 del PTCP 2007, le medie strutture di vendita da considerarsi di rilevanza comunale (medio piccole ai sensi della D.C.R. n.1253/99) sono sempre insediabili ove compatibili con le destinazioni d'uso legittime o legittimate esistenti. Restane salve e impregiudicate le determinazioni sulle medie strutture di vendita approvate in data 21/6/2000 dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art.7 della L.R. n.14/1999.

In ogni caso devono essere rispettati i requisiti urbanistici di cui al titolo 2.

Art. 21- Aree specificamente previste dal P.R.G. per la localizzazione di medie o grandi strutture di vendita

Le aree idonee per l'insediamento di medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 20 precedente, e specificamente individuate dal P.R.G, sono quelle comprese nella tab. 6 allegata e sono articolate in rapporto a specifiche tipologie.

Un'area appartenente ad una determinata tipologia e classe dimensionale ammette anche l'insediamento di strutture di vendita di tipologia o classe dimensionale inferiore.

Nella tab. 7 allegata sono definite prescrizioni specifiche da osservarsi nella realizzazione di medie strutture di vendita in alcune delle localizzazioni individuate dal Piano degli insediamenti commerciali.

Art. 22- Programmazione pluriennale degli insediamenti

La programmazione pluriennale dell'attuazione del P.R.G. verificherà che l'insieme delle aree in essa inserite, nelle quali è autorizzabile la realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita sia congruente con gli obiettivi di equilibrio e con il conseguimento dei livelli di servizio definiti per i diversi ambiti territoriali individuati dal Piano degli insediamenti commerciali.

Verificherà inoltre che per ciascuna area inserita esistano le dotazioni infrastrutturali, o siano contestualmente programmate, in modo tale da rendere idonea la localizzazione relativa.

Il processo di pianificazione si fonda sulla verifica periodica dell'attuazione del Piano, del raggiungimento dei suoi obiettivi e dell'andamento delle autorizzazioni e prevede il controllo, anche attraverso opportuni indicatori, della consistenza e qualità del servizio offerto dalla rete commerciale in rapporto alle caratteristiche della popolazione ed alla dislocazione delle funzioni urbane ed alla efficienza della rete per la mobilità.

TITOLO 6- Disposizioni transitorie e finali

Art. 23- Nuove autorizzazioni commerciali in interventi già oggetto di concessione o autorizzazione edilizia

Le aree interessate da progetti di intervento, per i quali siano state rilasciate e non siano decadute le concessioni o le autorizzazioni edilizie o per i quali siano state stipulate le convenzioni con il Comune in ordine alla attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, che prevedano esplicitamente la realizzazione di medie strutture di vendita sono assimilate, ai fini del rilascio delle autorizzazioni per le medesime, alle aree di cui al comma 1 dell'art. 20, purché rispettino i requisiti di cui al titolo 2.

Art. 24- Autorizzazioni relative ad esercizi commerciali decadute

Per le superfici di vendita per le quali sono state rilasciate autorizzazioni ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 426/1971 per una superficie di vendita superiore a 250 mq. e che sono successivamente decadute senza che sia intervenuto cambio di destinazione d'uso è ammesso il rilascio di nuove autorizzazioni per una superficie di vendita equivalente, purché conformi alle destinazioni e prescrizioni di P.R.G: e nel rispetto dei requisiti di cui al titolo 2

TAB. 1-Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile (vedi art. 12)

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Clas se	Ved i anche tab.
2	Auto In	Sassonia	2	251	N	mp	5
4	Supermarket Covignano	Covignano	117	256	A	mp	
5	Bernabè Orazio s.r.l.	Flaminia	323	257	N	mp	
6	Maxima s.r.l.	Emilia	177	257	N	mp	
8	Supermarket Conad Rosa	Marzabotto	33	267	A	mp	
10	Morri Salotti di Monti	Clerici	10	272	A	mp	
12	Buda Ceramiche	Circonvallazione Occid.	134	277	N	mp	
13	Galanti	Flaminia	123	280	N	mp	5
14	Ferramenta Bianchi	Delle Fosse	6	282	N	mp	
15	Flaminia Auto	Flaminia	236	284	N	mp	5
18	Blockbuster Italia	Circonvallazione Occid..	76	296	N	mp	
20	Brighi Motors s.r.l.	Emilia	177	299	N	mp	5
22	Centro Moda di Fabbri	Marecchiese	148	300	N	mp	
23	Alfa Alimentari s.r.l.	Marecchiese	91	303	A	mp	
27	PAR-FERR	Coletti	95	313	N	mp	
29	Pruccoli	Marecchiese	36	315	N	mp	
31	F.lli Antonelli	XXIII Settembre	91	322	N	mp	5
32	Garage Azzurro	Flaminia	234	322	N	mp	5
36	Mastrolonardo	Matteo Tosi	1	336	N	mp	
40	Mobilificio Bruschi	San Vito	16	339	N	mp	
42	Vega s.r.l. Import	Sassonia	2	341	N	mp	
43	Consorzio Agrario	Emilia	106	357	N	mp	
44	Flaminia Center s.n.c.	Flaminia	82	364	A	mp	
47	Natuzzi	Nuova Circonvallazione	155	384	N	mp	
48	Inox Mare	Galla Placidia	2	390	N	mp	
49	Fabbri	Melozzo da Forlì	6	398	N	mp	

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Clas se	Ved i anc he tab.
50	Centro Moda	Flaminia	385	398	N	mp	
51	C.G.C. di Giunta Giancarlo	Cardano	12	400	A	mp	
52	Cappelli s.r.l.	Emilia	119	409	N	mp	
53	Alfa Alimentari	Marconi	9	412	A	mp	
54	Burattini	Calzecchi	1	428	N	mp	
56	Centro Moquette Rimini	XXIII Settembre	75	435	N	mp	
59	Pianeta Auto	Santorre di Santarosa	7	445	N	mp	5
60	Linea Arredo	Oliveti	20	448	A	mp	
63	Supermercato La Fonte	Palotta	44	483	N	mp	
65	Casadei	Barcarola	9	490	N	mp	
66	M.D. Mobilia Discount	Sassonia	26	544	N	mp	
67	Punto Gomme	Circonvallazione Merid.	46	503	N	mp	
68	VIP Discount s.r.l.	Italia	2	514	A	mp	
69	Berti Giocattoli	Marecchiese	144	515	N	mp	
70	Metalli	Tristano e Isotta	10	521	A	mp	
74	REN.Auto	Italia	6	554	N	mp	5
77	Nuovo Conad Tiberio	Tiberio	32	579	A	mp	
78	Sviluppo Discount S.p.A.	Flaminia	92	588	A	mp	
81	Bike s.r.l.	Flaminia	179	600	N	mp	5
82	A.P.E.	Euterpe	3	602	A	mp	
83	Metalli	Tristano e Isotta	10	635	N	mp	
88	Magazzini F.lli Faedi	Circonvallazione Occid.	84	760	N	mp	
91	Marcar s.r.l.	Flaminia	341	841	N	mp	5
94	Valter Grossi s.r.l.	Bagli	57	881	N	mp	5
96	Romana Auto s.r.l.	Palmiri	18	927	N	mp	5
97	Edil Arredo	Al Torrente	30	938	N	mp	
98	Marconi	S.S.Consolare R.S.M.	98	978	N	mp	
100	Coop. Adriatica	XXIII Settembre	128	1.058	A	mp	

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Classe	Vedi anche tab.
102	Coop. Adriatica	Circonvallazione Occid.	48	1.197	N	mp	
103	VIP Discount	Flaminia	387	1.280	N	mp	
105	Paesani F.lli	Emilia	31	1.486	N	mp	
107	Supertoys s.r.l.	S.S.Consolare R.S.M.	76	1.498	N	mp	
111	CO.DE.AS	Pintor	7	417	A	mp	

Settore: A= alimentare; N= non alimentare

Classe: mp= medio piccola struttura di vendita; mg= medio grande struttura di vendita;
g= grande struttura di vendita

TAB. 2-Medie strutture di vendita esistenti ubicate in ambiti soggetti a progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 (vedi art. 13)

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Classe
1	SO.GEST	Malatesta	20	251	N	mp
3	La Nuova Linea Abbigliamento	Saffi	33	252	N	mp
7	San marco s.a.s.	Vespucci	44	257	N	mp
9	Five Market di Orsini	San Salvador	46	268	N	mp
11	Chiari s.r.l.	Saffi	49	273	N	mp
17	Fabbri s.r.l.	Minghetti	23	294	N	mp
21	Target Service	Gambalunga	33	300	N	mp
24	Angelo Babbi s.n.c.	XX Settembre	50	308	N	mp
25	Il Castello di foglie	Circonvallazione Merid.	41	310	N	mp
28	Prenatal	Soardi	28	313	N	mp
35	Fabbri s.r.l.	Saffi	7	335	N	mp
38	F.lli Guidi	Augusto	79	337	N	mp
39	R.A.P. di Renzini	Cattaneo	9	339	A	mp
46	Le Cupole di Gulliver	Vespucci	10	374	N	mp
57	Caimi Libri s.r.l.	Tre Martiri	6	437	N	mp
58	Alfa Alimentari s.r.l.	Soldati	2	437	N	mp
75	La Moderna di Ugolini	Serpieri	21	556	N	mp
79	Focchi	Augusto	49	595	N	mp
92	Superconad Rimini Centro	Augusto	59	850	A	mp
101	Arredamenti Fausto Filippucci	Brighenti	15	1.100	N	mp
104	Gruppo COIN S.p.A.	Augusto	131	1.400	N	mp
108	Standa Comemrciale S.p.A.	Vespucci	133	1.561	A	mg
110	COIN S.p.A.	Augusto	59	3.505	N	g

TAB. 3-Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G. in contrasto di destinazione di zona (art. 14)

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Classe
13	Galanti	Flaminia	123	280	N	mp
61	Giovia	Nuova Circonvallazione	47	462	N	mp
37	Goretti Adolfo e C.	XXIII Settembre	78	336	N	mp
71	Pivi Angelo e Figli	Covignano	32	528	N	mp
87	VIP Discount	Orsoletto	85	692	A	mp

TAB. 4-Medie strutture di vendita esistenti ubicate all'interno dell'ambito di riorganizzazione e di decongestionamento del sistema della circolazione stradale (art. 15)

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Clas s	Vedi anche tab.
16	A.L.I.R. di Brandi	Macanno	61	287	N	mp	5
19	Mauro s.n.c.	Macanno	55	298	N	mp	
30	Rocchi Costante S.p.A.	Nuova Circonvallazione	31	316	N	mp	
41	Sviluppo Discount	XXIII Settembre	85	340	A	mp	
45	Ruggeri Ettore s.n.c.	Nuova Circonvallazione	28	367	N	mp	5
55	Lian Furs	Nuova Circonvallazione	27	435	N	mp	
64	Gutmann s.r.l.	Marechiese	173	484	N	mp	
72	ECU Italia	Covignano	201	540	A	mp	
76	Ricci Due	Della Repubblica	110	560	N	mp	5
80	Plus Italia s.r.l.	Nuova Circonvallazione	22	599	A	mp	
84	Italia Veste	Nuova Circonvallazione	26	668	N	mp	
85	Marilsa s.r.l.	Nuova Circonvallazione	19	684	N	mp	5
86	Porcellanosa Romagna	Pomposa	28	689	N	mp	5
89	VI.RO. s.r.l.	Nuova Circonvallazione	31	783	N	mp	
90	SA.VI. s.r.l.	Della Repubblica	110	835	N	mp	
93	Sartini s.r.l.	Nuova Circonvallazione	22	871	N	mp	5
95	Cesarini s.r.l.	Nuova Circonvallazione	138	908	N	mp	5
96	Romagna Auto s.r.l.	Palmi	18	927	N	mp	
99	Polaris	Nuova Circonvallazione	45	1.015	N	mp	
106	OBI s.r.l.	Nuova Circonvallazione	22	1.491	N	mp	
109	Zangheri	Tosca	67	1.826	N	mg	

Settore: A= alimentare; N= non alimentare
 Classe: mp= medio piccola struttura di vendita; mg= medio grande struttura di vendita;
 g= grande struttura di vendita

TAB. 5 Medie strutture di vendita già autorizzate per tabelle merceologiche costituenti attività complementari ad altre attività principali relative al settore degli auto-moto-veicoli. (art. 16)

N.	Ditta	Via	Civ.	Sup. vend.	Sett	Classe	Vedi anche tab.
2	Auto In	Sassonia	2	251	N	mp	1
13	Galanti	Flaminia	123	280	N	mp	1
15	Flaminia Auto	Flaminia	236	284	N	mp	1
16	A.L.I.R. di Brandi	Macanno	61	287	N	mp	4
20	Brighi Motors s.r.l.	Emilia	177	299	N	mp	1
31	F.lli Antonelli	XXIII Settembre	91	322	N	mp	1
32	Garage Azzurro	Flaminia	234	322	N	mp	1
45	Ruggeri Ettore s.n.c.	Nuova Circonvallazione	28	367	N	mp	4
59	Pianeta Auto	Santorre di Santarosa	7	445	N	mp	1
74	REN.Auto	Italia	6	554	N	mp	1
76	Ricci Due	Della Repubblica	110	560	N	mp	4
81	Bike s.r.l.	Flaminia	179	600	N	mp	1
85	Marilsa s.r.l.	Nuova Circonvallazione	19	684	N	mp	4
86	Porcellanosa Romagna	Pomposa	28	689	N	mp	4
91	Marcar s.r.l.	Flaminia	341	841	N	mp	1
93	Sartini s.r.l.	Nuova Circonvallazione	22	871	N	mp	4
94	Valter Grossi s.r.l.	Bagli	57	881	N	mp	1
95	Cesarini s.r.l.	Nuova Circonvallazione	138	908	N	mp	4
96	Romana Auto s.r.l.	Palmiri	18	927	N	mp	1

Settore: A= alimentare; N= non alimentare

Classe: mp= medio piccola struttura di vendita; mg= medio grande struttura di vendita; g= grande struttura di vendita

TAB. 6-Aree specificamente previste dal P.R.G. per la localizzazione di medie o grandi strutture di vendita (vedi art. 21)

Tipo	Aree da destinarsi a:	Aree
1	Centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 2500 mq., comprensivi di una medio piccola struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio piccola struttura di vendita alimentare o mista isolata	6.1 – 6.2 – 6.4 – 6.5 – 8.22 – 9.9 – 12.5 - 13d
2	Centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 2500 mq., comprensivi di strutture singolarmente non superiori a 1500 mq. <i>ovvero a</i> Una medio piccola struttura di vendita	4.3 – 5.1 – 5.2 – 8.20 – 9b -13.26 -D3_1 -4.2.1 – 4.7a
3	Medio piccole strutture di vendita non alimentari	7.29 – 8.2 – 13.9b -4.7.1 – 4.8.1 – 4.8.2 -4.8a – 4.8b - D2_21
4	Centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 2500 mq., comprensivi di una medio piccola struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio piccola struttura di vendita alimentare o mista isolata <i>ovvero a</i> Medio grande struttura di vendita non alimentare	2.1
5	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 4500 mq., comprensivo di una medio grande struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio grande struttura di vendita alimentare o mista	4b
6	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 4500 mq., comprensivo di una medio grande struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio grande struttura di vendita	8.11 – 8.a
7	Medio grandi strutture di vendita non alimentari	7.1 – 12a – 13.9a
8	Grandi strutture di vendita non alimentari	7.28
9	Medio grande struttura di vendita con limitazione per il settore alimentare ad una superficie massima di 1500 mq.	D2_16
10	Area commerciale integrata di livello superiore	13.3
11	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore <i>Ovvero a</i> Grande struttura di vendita non alimentare	7.30

TAB. 7-Prescrizioni specifiche (vedi art. 21)

Gli interventi, disciplinati nel presente articolato, nelle aree identificate nel Piano degli insediamenti commerciali con le sigle sottoriportate sono soggetti alle seguenti prescrizioni specifiche:

Area 2.1 Esistenza o contestuale realizzazione dell'asse stradale di PRG a monte ferrovia per tutto il tratto compreso tra V.le Tolemaide e via Veremin. Le medie strutture di vendita alimentari sono subordinate anche alla realizzazione del sottopasso ferroviario a sud est dell'area

Area 4b Accesso diretto dalla strada di classe E del P.G.T.U.

Area 5.1 Esistenza o contestuale realizzazione dell'asse stradale di PRG a monte ferrovia quantomeno per il tratto compreso tra l'allaccio a via Sacramora e a via Morri. E' esclusa la realizzazione di medie strutture di vendita alimentari in caso di realizzazione di analogo intervento nel comparto 5.2

Area 5.2 Esistenza o contestuale realizzazione dell'asse stradale di PRG a monte ferrovia quantomeno per il tratto compreso tra l'allaccio a via Sacramora e a via Morri. E' esclusa la realizzazione di medie strutture di vendita alimentari in caso di realizzazione di analogo intervento nel comparto 5.1

Area 6.1 Adeguamento della strada di immissione sulla via Emilia. E' esclusa la realizzazione di medie strutture di vendita alimentari in caso di realizzazione di analogo intervento nel comparto 6.2 ovvero 6.4 ovvero 6.5

Area 6.2 E' esclusa la realizzazione di medie strutture di vendita alimentari in caso di realizzazione di analogo intervento nel comparto 6.1 ovvero 6.4 ovvero 6.5

Area 6.4 E' esclusa la realizzazione di medie strutture di vendita alimentari in caso di realizzazione di analogo intervento nel comparto 6.1 ovvero 6.2 ovvero 6.5

Area 6.5 E' esclusa la realizzazione di medie strutture di vendita alimentari in caso di realizzazione di analogo intervento nel comparto 6.1 ovvero 6.2 ovvero 6.4

Area 7.28 Realizzazione del sistema viario di accesso all'area previsto dal PRG

Area 7.30 Realizzazione del sistema viario previsto dal PRG per lo svincolo della zona Fiera

Area 8.2 Accesso da V.le dei Cipressi

Area 8.20 Esistenza o contestuale realizzazione dell'asse stradale di collegamento oltre ferrovia ed oltre porto canale, come previsto dal PRG

Area 9.9 Realizzazione di strada di servizio parallela alla statale con collegamento a via Baracchi, come da PRG

Area 13.9a Realizzazione di una viabilità di servizio parallela alla S.S. 16 con un unico accesso attrezzato su questa condiviso con l'area 13.9b

Area 13.9b Realizzazione di una viabilità di servizio parallela alla S.S. 16 con un unico accesso attrezzato su questa condiviso con l'area 13.9a

Area 4.2.1 Ampliamento e prosecuzione di V.le Zambianchi in sotto passo di via Proteo e chiusura dell'anello sulla stessa

Area 4.8.1 Realizzazione del sottopasso ferroviario

Area 4.8.2 Realizzazione del sottopasso ferroviario e collegamento con V.le Regina Margherita

Area D2_16 Attuazione mediante piano particolareggiato con indice UT= 0,5 mq/mq che preveda l'obbligo della realizzazione di una viabilità idonea a servire i collegamenti con il quartiere residenziale posto a nord dell'insediamento e con la strada consolare Rimini – S. Marino.

Area D2_21 Obbligo della contestuale realizzazione, in eccedenza ai minimi prescritti dalle norme, del parcheggio previsto dal vigente P.R.G. nell'area limitrofa e della realizzazione di un unico accesso opportunamente attrezzato su via XXIII Settembre.

Allegato B

**NORME SUL PROCEDIMENTO CONCERNENTE
LE DOMANDE RELATIVE ALLE MEDIE
STRUTTURE DI VENDITA DA ADOTTARE AI
SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART. 8 DEL D.lgs. N.
114/1998**

NORME SUL PROCEDIMENTO CONCERNENTE LE DOMANDE
RELATIVE ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DA ADOTTARE
AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART. 8 DEL D.lgs. N. 114/1998

Art. 1- Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione del Comune i seguenti interventi relativi a medie strutture di vendita:

- apertura di nuovo esercizio
- concentrazione in nuova sede di esercizi preesistenti
- trasferimento di sede
- ampliamento della superficie di vendita
- accorpamento della superficie di vendita di esercizi preesistenti
- variazione del settore merceologico
- estensione del settore merceologico

Ai fini del rilascio di dette autorizzazioni devono essere osservati i Criteri deliberati dal Comune ai sensi del comma 3 dell'art. 8 del D.lgs. n. 114/1998.

Art. 2- Interventi soggetti a comunicazione

Sono soggetti a comunicazione al Comune, secondo la modulistica vigente, i seguenti interventi:

- sub-ingresso nella titolarità dell'esercizio
- riduzione della superficie di vendita
- riduzione del settore merceologico
- cessazione di attività

Art. 3-Istanza di autorizzazione

L'istanza di autorizzazione deve essere presentata all'Ufficio protocollo del Comune il quale provvederà al rilascio di apposita ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda.

La domanda dovrà essere corredata, fatte salve le disposizioni inerenti l'autocertificazione, dalla seguente documentazione:

a) dichiarazione sottoscritta attestante:

- il possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. n. 114/1998
- il settore o i settori merceologici nei quali viene esercitata l'attività
- l'ubicazione dell'esercizio
- la superficie di vendita dell'esercizio suddivisa per ciascun settore merceologico
- la superficie utile commerciale totale
- la denominazione dell'impresa titolare dell'esercizio
- la denominazione dell'esercizio

b) atto attestante la titolarità all'uso dell'immobile nel quale viene esercitata l'attività

c) certificato catastale relativo all'immobile interessato dall'esercizio

d) localizzazione sulla cartografia del vigente P.R.G. dell'immobile interessato dall'esercizio

e) planimetria in scala 1:100 dell'immobile con evidenziazione dei locali destinati alla vendita e di quelli destinati ad altri usi

f) planimetria in scala 1:500 relativa alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con evidenziazione degli accessi alla viabilità pubblica, della viabilità privata di servizio, delle aree di parcheggio pertinenziale, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree di parcheggio destinate ad utenze speciali (portatori di handicap, operatori pubblici, cicli e motocicli), delle aree destinate al carico e scarico delle merci e di quanto altro occorra alla verifica della sussistenza dei

requisiti urbanistici richiesti in base ai Criteri di cui all'art. 1 precedente deliberati dal Comune g) relazione tecnica contenente la descrizione degli interventi e la

dimostrazione del rispetto degli standards

h) modelli ministeriali richiesti

i) dichiarazione firmata circa il rispetto dei Criteri di cui all'art. 1 precedente deliberati dal Comune, il Regolamento di polizia urbana, le norme igienico sanitarie.

La documentazione di cui alle lett. c), d), e), f), g), i) precedenti deve essere firmata da un tecnico abilitato.

Qualora la richiesta di autorizzazione riguardi immobili per la cui realizzazione o trasformazione occorra richiedere concessione o autorizzazione edilizia ovvero debba essere preventivamente presentata dichiarazione di inizio attività, la documentazione tecnica da allegare ai fini del compimento delle procedure concessorie o autorizzative edilizie sostituisce, contenendone tutti gli elementi, quella di cui alle lett. c), d), e), f), g) precedenti.

Art. 4- Procedimento di autorizzazione

Il procedimento di autorizzazione sarà definito in rapporto alle disposizioni relative allo sportello unico delle imprese di cui al DPR n. 447 del 20/10/1998; sino al momento in cui dette disposizioni esplichino piena efficacia, si applicano le procedure di cui ai successivi commi.

A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, come previsto dalla Legge n. 241/1990.

Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione allegata all'istanza di autorizzazione e, se del caso, trasmette all'interessato richiesta di documenti integrativi, fissando un congruo termine entro il quale questi debbano essere presentati, decorso inutilmente il quale, la domanda di autorizzazione si intende decaduta.

La richiesta di documenti integrativi può essere formulata una sola volta nel procedimento ed interrompe i termini dello stesso.

Qualora la richiesta di autorizzazione riguardi immobili per la cui realizzazione o trasformazione è necessaria la concessione od autorizzazione edilizia, queste devono essere richieste preventivamente o contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale: in caso di presentazione contestuale delle richieste i procedimenti sono coordinati e dovranno concludersi contemporaneamente con l'emissione dei relativi provvedimenti.

Qualora gli interventi sugli immobili interessati da richiesta di autorizzazione commerciale siano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, l'interessato alla autorizzazione commerciale può richiedere il preliminare parere di conformità di quanto previsto dallo strumento urbanistico attuativo ai Criteri di cui all'art. 1 precedente deliberati dal Comune.

Qualora contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale non venga presentata richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, il responsabile del procedimento trasmette copia della domanda e della relativa documentazione agli Uffici interessati per le verifiche di competenza in ordine in particolare alla sussistenza dei requisiti urbanistici e delle condizioni stabilite dai Criteri di cui all'art. 1 precedente deliberati dal Comune ovvero in ordine alla necessità di presentazione di istanza di concessione o autorizzazione edilizia, acquisendo entro i 45 giorni successivi i rispettivi pareri.

Qualora siano previsti procedimenti paralleli per il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia il responsabile del procedimento acquisisce informazione sullo stato di avanzamento delle procedure parallele, al fine di coordinare l'emissione del provvedimento di competenza del proprio Servizio.

Qualora per il protrarsi delle procedure parallele di concessione o autorizzazione edilizia si determini il superamento del termine dei 90 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione, il responsabile del procedimento dà comunicazione all'interessato di sospensione di detto termine sino alla conclusione delle procedure parallele.

Conclusa l'attività istruttoria il responsabile del procedimento formula al Responsabile del Servizio proposta motivata di rilascio, di rilascio condizionato o di diniego.

Il Responsabile del servizio vista la proposta del responsabile del procedimento decide in merito entro i 90 giorni dalla presentazione della domanda, fatta salva la sospensione dei termini dichiarata ai fini di cui ai commi 3 e 9 precedenti. Decorso inutilmente il termine suddetto la domanda si intende accolta.

Allegato C

ORIENTAMENTI PROGRAMMATICI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

1 Orientamenti programmatici per l'attuazione del Piano

L'attuazione del presente Piano è prevista all'interno della Programmazione dell'attuazione del Piano Regolatore Generale, con attenzione ai criteri dimensionali di cui al successivo art. 2 per quanto riguarda la media e grande distribuzione e con la formazione dei Progetti di valorizzazione commerciale nelle aree appositamente perimetrate, da svolgere secondo gli indirizzi di cui al successivo art. 3

2

Dimensionamento delle diverse tipologie della funzione commerciale nelle aree di P.R.G. da destinare a medie e grandi strutture di vendita

Ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 5 della L.R. n. 14/1999 il dimensionamento delle diverse tipologie della funzione commerciale nelle aree di P.R.G. da destinare a medie e grandi strutture di vendita è rappresentato nella seguente tabella.

Per ciascuna area da destinare a media o grande struttura di vendita è stata riconosciuta la capacità insediativa commerciale espressa dalla superficie utile massima consentita dal vigente P.R.G. e dalla ipotetica superficie di vendita, che potrà variare in ragione dell'effettivo processo di attuazione e variazione del P.R.G. ed in particolare del mix funzionale che sarà definito dallo strumento urbanistico attuativo.

Per ciascuna area viene proposto in tab 1 un duplice dimensionamento riferito in un caso alla realizzazione di centri commerciali con presenza al loro interno di strutture di vendita alimentari despecializzate, nell'altro alla previsione di sole strutture non alimentari, singole o aggregate in centri, in rapporto alla tipologia massima di struttura di vendita assegnata all'area

Per ciascuna delle aree di nuovo insediamento la superficie di vendita indicata rappresenta un valore di riferimento e non un tetto massimo che è viceversa determinato in base congiuntamente alla tipologia e classe dimensionale assegnata all'area dal presente Piano ed alla capacità insediativa commerciale massima consentita dal P.R.G.

La tab. 2 elenca le aree da destinare a medie o grandi strutture di vendita ripartite per tipologia commerciale ammessa.

La tav. 3 suddivide il territorio urbano in ambiti di bilancio e monitoraggio dell'attuazione del Piano degli insediamenti commerciali: per ciascuno di questi è stato calcolato il dimensionamento di riferimento, rappresentato nella tabella seguente, che non ha valore prescrittivo di limite massimo raggiungibile ma ha significato di elemento di controllo rispetto alle dinamiche di evoluzione della rete e tiene conto delle prescrizioni poste in ordine alla competizione tra aree tra loro alternative e di una quota del dimensionamento che è ipotizzabile venga utilizzato per usi extra-commerciali all'interno delle diverse aree.

Tab. 1-Superficie di vendita prevista nelle nuove aree da destinare all'insediamento di medie o grandi strutture (ha solo valore di stima)

Area	Su commerciale massima consentita dal PRG vigente	Sv prevista in medie e grandi strutture		
		Di cui in strutture di vendita miste		Ovvero in strutture non alimentari
		centro commerciale		
2,1	3430	2000	1500	2000
4,3	12000	2500	1500	2500
4b	12300	4500	2500	
5,1	1875	1100	1100	1100
5,2	2067	1200	1200	1200
6,1	2400	1400	1400	
6,2	1050	600	600	
6,4	1305	800	800	
6,5	1200	700	700	
7,1	3000			2000
7,28	10000			6000
7,29	2000			1200
7,30	7200	4300	2500	4300
8,2	2820			1700
8,11	7200	4300	2500	4300
8,20	6750	2500	1500	2500
8,22	2250	1300	1300	
8a	3650	2200	2200	2200
9,9	2550	1500	1500	
9b	3333	2000	1500	2000
12,5	1185	700	700	
12a	8800			5200
13,3	24000	24000	10000	14000
13,9a	3500			2100
13,9b	2000			1200
13,26	2070	1200	1200	1200
13d	2400	1400	1400	
D3_1	6547	2500	1500	2500
4,2,1	1556	900	900	900
4,7,1	5197			3100
4,7a	7000	2500	1500	2500
4,8,1	2581			1500
4,8,2	3158			1900
4,8a				2500
4,8b				2500
D2_16	7000	2500	1500	2500
D2_21	3500			1500

TAB. 2- Aree da destinare a medie o grandi strutture di vendita

Tip o	Aree da destinarsi a:	Aree
1	Centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 2500 mq., comprensivi di una medio piccola struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio piccola struttura di vendita alimentare o mista isolata	6.1 – 6.2 – 6.4 – 6.5 – 8.22 – 9.9 – 12.5 - 13d
2	Centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 2500 mq., comprensivi di strutture singolarmente non superiori a 1500 mq. <i>ovvero a</i> Una medio piccola struttura di vendita	4.3 – 5.1 – 5.2 – 8.20 – 9b -13.26 -D3_1 -4.2.1 – 4.7a
3	Medio piccole strutture di vendita non alimentari	7.29 – 8.2 – 13.9b -4.7.1 – 4.8.1 – 4.8.2 -4.8a – 4.8b - D2_21
4	Centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 2500 mq., comprensivi di una medio piccola struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio piccola struttura di vendita alimentare o mista isolata <i>ovvero a</i> Medio grande struttura di vendita non alimentare	2.1
5	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 4500 mq., comprensivo di una medio grande struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio grande struttura di vendita alimentare o mista	4b
6	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore, con superficie di vendita complessivamente non superiore a 4500 mq., comprensivo di una medio grande struttura alimentare o mista <i>ovvero a</i> Una medio grande struttura di vendita	8.11 – 8.a
7	Medio grandi strutture di vendita non alimentari	7.1 – 12a – 13.9a
8	Grandi strutture di vendita non alimentari	7.28
9	Medio grande struttura di vendita con limitazione per il settore alimentare ad una superficie massima di 1500 mq.	D2_16
10	Area commerciale integrata di livello superiore	13.3
11	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore <i>ovvero a</i> Grande struttura di vendita non alimentare	7.30

Tab. 3- Dimensionamento commerciale previsto nelle aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita, per tipologie ed ambiti territoriali

AMBITI		TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI										TOT
		1	2	3	4	5	6	7	8		10	
A	n.		2		1	1						4
	mq		3400		2000	4500						9900
B	n.		3	3		1	1	1	1			10
	mq		4800	4400		4500	4300	2000	6000			26000
C	n.		2									2
	mq		5000									5000
D	n.		3	1			2	1			1	8
	mq		5700	3100			6500	5200			24000	44500
E	n.	1	2	6				1			1	11
	mq	1400	3700	12700				2100			24000	43900
F	n.	2					1					3
	mq	2000					4300					6300
G	n.											
	mq											
H	n.									1		1
	mq									2500		2500
I	n.	1										
	mq	1400										
L	n.	1										1
	mq	1500										1500
TOT *	n.	5	9	9	1	1	3	3	1	1	1	34
	mq	6300	16400	17100	2000	4500	10800	9300	6000	2500	24000	98900

3 Aree soggette alla formazione di Progetti di valorizzazione commerciale

La tav. 5 evidenzia le aree nelle quali l'Amministrazione Comunale intende formare Progetti di Valorizzazione commerciale; esse sono rappresentate da due tipologie di zone:

- il Centro Storico
- gli assi commerciali della costa

L'area del Centro Storico coincide con la zona omogenea A1 del P.R.G.

Entro tale area il Comune propone attraverso la formazione del Progetto, esteso a tutta o parte della zona:

- la riqualificazione delle aree pubbliche in funzione di un modello obiettivo di fruizione urbana e commerciale;
- la promozione della riqualificazione e valorizzazione di immagine mediante anche la definizione di criteri di intervento sui fronti stradali degli edifici e di regole circa l'uso di tipi appropriati negli elementi di arredo;
- la promozione di accordi o consorzi tra operatori commerciali per l'approntamento unitario degli interventi previsti dal Progetto attraverso anche l'accesso al finanziamento pubblico;
- la previsione del riutilizzo di contenitori edilizi per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali, aventi eventualmente le caratteristiche di complessi di vicinato o gallerie commerciali e/o di medio piccole strutture di vendita;
- la facilitazione, anche attraverso disposizioni regolamentari, all'utilizzazione commerciale dei locali degli edifici esistenti, anche dal punto di vista dei requisiti igienico – edilizi;
- la riorganizzazione del mercato svolto su aree pubbliche;

- l'individuazione delle botteghe storiche da tutelare nel rispetto della vocazione merceologica determinatasi nel tempo e dell'impronta nella storia, nella cultura e nel costume locale;
- gli eventuali divieti di specifici cambi d'uso ovvero limitazioni di particolari tipologie merceologiche ai fini della tutela dell'immagine e della caratterizzazione del contesto commerciale;
- la previsione e regolamentazione dei casi per i quali applicare le agevolazioni tributarie previste dalla legge.

Gli assi commerciali della costa individuati nella tav. 5 del Piano sono soggetti a Progetti di valorizzazione commerciale che perseguono i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e la loro riappropriazione all'uso pedonale attraverso anche la ridefinizione dello spazio collettivo e delle concessioni d'uso;
- la moderazione del traffico e la regolamentazione della sosta veicolare in rapporto alla più conveniente accessibilità;
- la promozione della ristrutturazione e diversificazione dell'offerta commerciale;
- il rafforzamento commerciale delle strade di connessione con le stazioni del sistema di trasporto pubblico costiero;
- il coerente rapporto con gli interventi di recupero funzionale delle ex-colonie.

Per la elaborazione ed approvazione dei Progetti di valorizzazione commerciale si seguono le disposizioni dell'art. 8 della L.R. n. 14/1999.